



Tlf.: 96 26 38 00  
 herning@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Birk Centerpark 30  
 DK-7400 Herning  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**ZASA APS**  
**VESTERGADE 41, 7400 HERNING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 30. maj 2017

---

Steen Zaulich

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Zasa ApS Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 36 40 24 31
	Stiftet: 26. september 2014
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Steen Zaulich
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Zasa ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. maj 2017

Direktion:

---

Steen Zaulich

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Zasa ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Zasa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 29. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje aktier og anparter i andre selskaber samt investering efter direktionens skøn.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER</b> .....	2	<b>993.791</b>	<b>1.083.210</b>
Eksterne omkostninger .....		-67.795	-55.444
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>925.996</b>	<b>1.027.766</b>
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		220.762	1.649.781
Finansielle indtægter.....	3	128.499	80.191
Finansielle omkostninger.....	4	-73.367	-45.168
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.201.890</b>	<b>2.712.570</b>
Skat af årets resultat.....	5	2.479	5.162
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.204.369</b>	<b>2.717.732</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	200.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		993.791	1.083.210
Anvendt af tidligere års overskud.....		-89.422	1.434.522
<b>I ALT</b> .....		<b>1.204.369</b>	<b>2.717.732</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		58.800	0
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.803.726	1.827.068
Andre værdipapirer.....		2.182.379	1.961.617
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>5.044.905</b>	<b>3.788.685</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.044.905</b>	<b>3.788.685</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		149.118	317.948
Udskudte skatteaktiver.....		7.278	4.799
Andre tilgodehavender.....		2.058.229	1.047.938
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.214.625</b>	<b>1.370.685</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.214.625</b>	<b>1.370.685</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.259.530</b>	<b>5.159.370</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		2.309.442	1.315.651
Overført overskud.....		1.624.192	1.713.615
Forslag til udbytte.....		300.000	200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>4.358.634</b>	<b>3.354.266</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		629.350	759.185
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.236.763	980.455
Anden gæld.....		34.783	65.464
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.900.896</b>	<b>1.805.104</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.900.896</b>	<b>1.805.104</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.259.530</b>	<b>5.159.370</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015: 0)			
 <b>Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder</b>			<b>2</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	-7.867	0	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	1.001.658	1.083.210	
	<b>993.791</b>	<b>1.083.210</b>	
 <b>Finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	9.321	10.328	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	119.178	69.863	
	<b>128.499</b>	<b>80.191</b>	
 <b>Finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Tilknyttede virksomheder.....	31.407	21.580	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	41.960	23.588	
	<b>73.367</b>	<b>45.168</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-363	
Regulering af udskudt skat.....	-2.479	-4.799	
	<b>-2.479</b>	<b>-5.162</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2016.....	0	511.417	1
Tilgang.....	100.000	0	0
Afgang.....	-33.333	-25.000	0
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>66.667</b>	<b>486.417</b>	<b>1</b>
 Opskrivninger 1. januar 2016.....	0	1.315.651	1.961.616
Årets resultat .....	-7.867	1.001.658	220.762
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>-7.867</b>	<b>2.317.309</b>	<b>2.182.378</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..</b>	<b>58.800</b>	<b>2.803.726</b>	<b>2.182.379</b>

## NOTER

### Note

#### Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Jordbærmarken II ApS, .....	50.000	-	66,67 %
Projektselskabet Sydbyen ApS, .....	38.200	-11.800	66,67 %

#### Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Jordbærmarken ApS, .....	1.764.614	144.958	49 %
Koustrup Mark IV ApS, .....	2.739.254	1.708.341	50 %
Friza Invest ApS, .....	735.461	248.535	50 %
Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS i likvidation, .....	403.416	-95.386	50 %

#### Egenkapital

7

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	1.315.651	1.713.614	200.000	3.354.265
Betalt udbytte.....				-200.000	-200.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		993.791	-89.422	300.000	1.204.369
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.309.442</b>	<b>1.624.192</b>	<b>300.000</b>	<b>4.358.634</b>

#### Eventualposter mv.

8

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Zasa ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil, samt branchemæssige forhold.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.